

GEMEINDE LISBERG



7. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „Bauhof“ in der Gemeinde Lisberg

Begründung

05. Dezember 2022

- A) PLANUNGSERFORDERNIS**
- B) BAUFLÄCHEN, ZUFAHRT, ERSCHLIESSUNG**
- C) HOCHWASSERSCHUTZ, NIEDERSCHLAGSWASSER, SCHMUTZWASSER**
- D) ALTLASTEN, IMMISSIONEN, DENKMALSCHUTZ**
- E) GRÜNORDNUNG, UMWELTBERICHT**

7. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Bauhof“ in Lisberg

A. Planungserfordernis und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Planungserfordernis:

Die Planung ist erforderlich, um den Neubau des gemeindlichen Bauhofes zu ermöglichen. Der Bauhof ist aktuell auf 3 Standorten in den Gemeindeteilen verteilt und benötigt dringend eine neue Fahrzeughalle mit Innen-/Außenlagerflächen. Darüber hinaus entsprechen die sozialen Unterkünfte nicht mehr gesetzlichen Anforderungen (Raumprogramm-Arbeitsstättenrichtlinie, Arbeitssicherheit etc.)

Die Gemeinde Lisberg hat deshalb alternative Standorte im Vorfeld durch eine im Jahr 2019 durchgeführte Standortprüfung betrachtet und bewertet (siehe Tabelle unten). Zudem wurde im Jahr 2020 ein weiterer 3-ter Standort in Trabelsdorf an der ST 2262 geprüft. Letztendlich konnten die Grundstückverhandlung am favorisierten Standort an der Kläranlage erfolgreich geführt werden was dazu führte, dass der Gemeinderat Lisberg in seiner Sitzung am 21.6.2021 den Ausstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Standort an der Kläranlage beschlossen hat.

Auszug aus der Standortprüfung 2019

Gemeinde Lisberg			
Projekt Punkte	Klärungen der Standortfrage BAUHOF	GE am Sportplatz	Bauhof neu an der KLA
1	Bauwerk	Sanierungsmaßnahme schwer und teuer umsetzbar	Neubau mit allen Anforderung
2	Grundstück	vorhanden	zu erwerben
3	Erschließung	aufwendig mit Gesamterschließung	leicht möglich da KLA in der Nähe
4	Immissionen	schwierig bei Entwicklung des Gewerb-/Mischgebietes	unproblematisch da Aussenbereich
6	Kosten	Sanierung Gebäude 350 td €	Sanierung Gebäude 0 td €
		Erweiterung Sozialtrakt 300 td €	Neubau Halle + Sozialtrakt 680 td €
		Erschließung 150 td €	Erschließung 50 td €
		Aussenanlagen 200 td €	Aussenanlagen 200 td €
		Nebenkosten 150 td €	Nebenkosten 150 td €
		Grundstück 0 td €	Grundstück 15 td €
	Gesamtkosten	1150 td €	995 td €
	notwendige Verfahren notwendige Maßnahmen	Änderung B-Plan Pachtverträge prüf.	FNP und B-Plan Grunderwerb notw.
	evtl. Probleme im Verfahren	Gutachten Immission zum WA/GE Entsorgungskostensteigerung	Hochwasserretentionmaßnahme erf. FFH Verträglichkeitsprüfung m. Maßnahmen
	Grundstückverhältnisse, Erschließungs-/ Verkaufsbereitschaft möglicher Kaufpreis - noch unverhandelt späterer Grundstückspreis incl. Erschließungskosten möglicher Vorteil	alle bereit noch offen 60-75,- €/m ² GE kein ökol. Ausgleich erforderl.	evtl. möglich noch offen 20-35,- €/m ² Photovoltaik zusammen mit KLA nutzbar

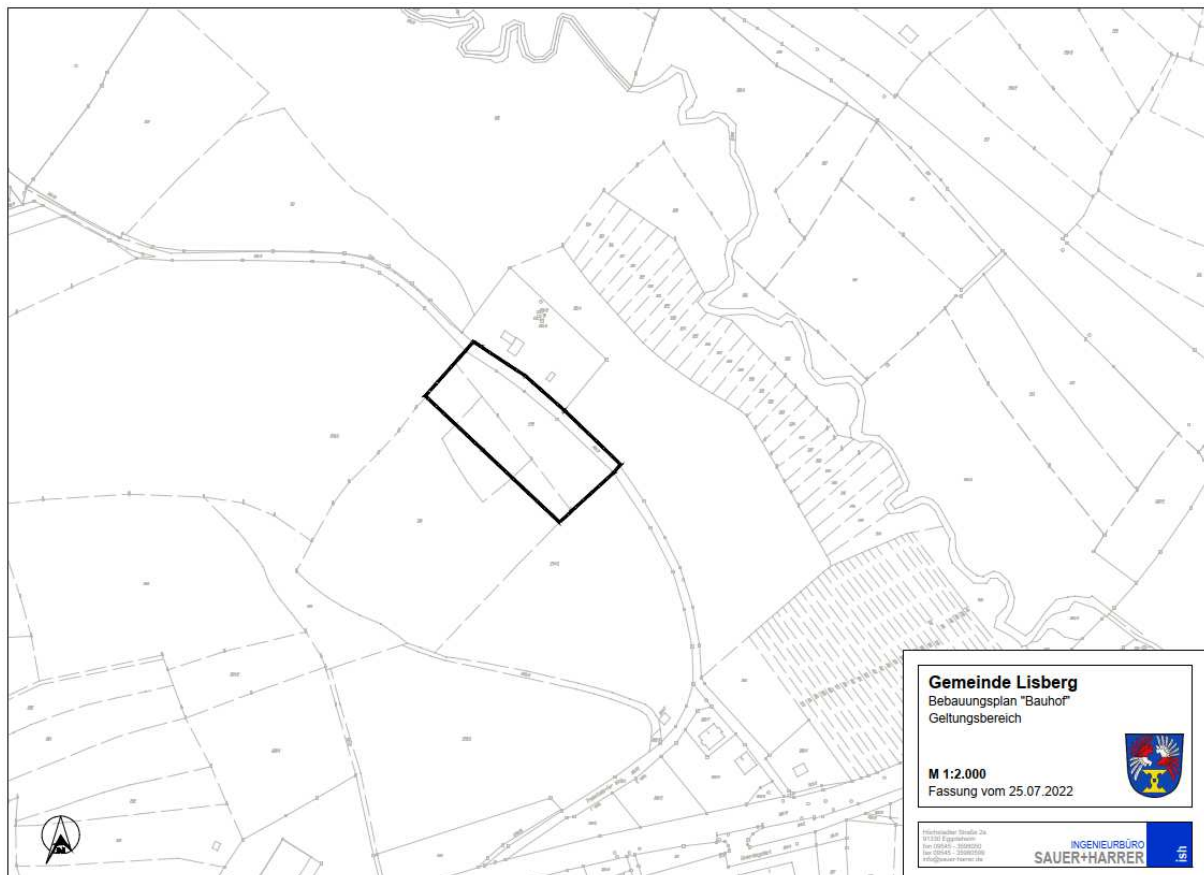
aufgestellt ISH am 2.12.2019

Dipl. Ing (FH) HJ. Sauer

7. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Bauhof“ in Lisberg

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Norden an den Flurweg Lisberg-Trabelsdorf bzw. an die kommunale Kläranlage der Gemeinde Lisberg, im Süden und Osten an unbebaute landwirtschaftliche Feldflur (Acker) und im Westen an einen Hochwald an.

Die gewählte Fläche ist im bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Ackerflächen dargestellt. (siehe Plan zur 7. Flächennutzungsplanänderung in Anlage)



Folgende Grundstücke der Gemarkung Lisberg liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz:

293 (Acker)

Flurnummern teilweise:

301/2 Ortsverbindungsstraße

291 (Acker)

292 (Acker)

Folgende Flurnummern grenzen an und sind nicht überplant:

272/1 (Wald)

294/1 (Acker, Feldgehölz, Hecke)

301/1 (Biotop)

301/3 (Ortsverbindungsstraße)

310/3 u. 310/4 (Kläranlage)

Durch den bereits vorhandenen privilegierten Standort der nordöstlich des Plangebietes ist eine geregelte städtebauliche Entwicklung gegeben.

7. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Bauhof“ in Lisberg

B. Bauflächen, Zufahrt, Erschließung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.440 m².

Als Art der baulichen Nutzung sind Flächen für Gemeinbedarf mit Nutzungszweck/ Zweckbestimmung (gemeindlicher) „Bauhof“ vorgesehen. Es soll der gemeindliche Bauhof mit Lagerflächen errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt des Flurweges zwischen Lisberg und Trabelsdorf.

Bei der Erschließung ist zu beachten:

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist gewährleistet und erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen des Flurweges. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind im Vorfeld mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.

C. Hochwasserschutz, Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Hochwasserschutz:

Der Neubau des Bauhof Lisberg berührt das festgelegte Überflutungsgebiet der Aurach. Der Retentionsraumverlust von ca. 420 m³ wird durch Geländeabtrag in unmittelbarer Nähe (direkt am geplanten Bauhof) ausgeglichen. Für die Maßnahme ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG zu beantragen.

Niederschlagswasser:

Das im Bauhof anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage des DWA-A 102-2 bzw. DWA-M 153 vorbehandelt und über einen vorhandenen Graben zur Aurach abgeleitet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Bauhof ist parallel ein Wasserrechtverfahren durchzuführen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Lisberg abgeleitet und dort behandelt.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung zu beachten und einzuhalten.

D. Altlasten, Immissionen, Denkmalschutz

Altlasten:

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

7. Änderung Flächennutzungsplan für das Gebiet „Bauhof“ in Lisberg

Immissionen:

Es grenzen aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Es ist mit Immissionen, besonders in den Abendstunden und an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen. Auch können durch die gemeindliche Kläranlage Geruchsmissionen entstehen.

Denkmalschutz:

Im und in der Nähe des Plangebietes liegen keine kartierten Denkmäler. Wenn Denkmäler aufgefunden werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

E. Grünordnung, Umweltbericht

Im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens mit integrierter Grünordnungsplanung wurde auch der Umweltbericht erstellt. Dieser ist in der Begründung des Bebauungsplanverfahrens beinhaltet und gilt gleichlautend für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 05.12.2022